



**TRUMP**  
UNIVERSITY

**BẤT ĐỘNG SẢN**  
**CĂN BẢN**  
**REAL ESTATE 101**

Những ý tưởng hay nhất và  
những chiến lược đầu tư hiệu quả nhất để khởi sự

**GARY W. ELDRED**

Đỗ Kiện Ảnh, Anh Thư dịch

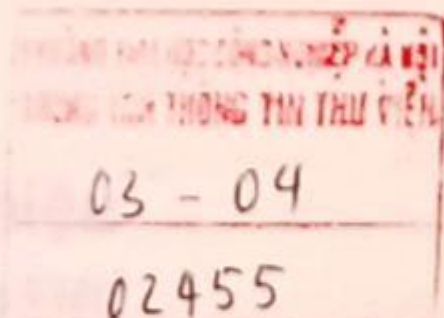
 alphabooks

 NHÀ XUẤT BẢN  
LAO ĐỘNG

BUSINESS



TRUMP  
UNIVERSITY



# BẤT ĐỘNG SẢN CĂN BẢN

**Những ý tưởng hay nhất và  
những chiến lược đầu tư hiệu quả nhất để khởi sự**

Đỗ Kiện Ảnh, Anh Thư dịch

Đỗ Kiện Ảnh hiệu đính

(Tái bản lần thứ 3)

**GARY W. ELDRED**

 alphabooks®  
ESTABLISHED IN 1991

NHÀ XUẤT BẢN  
LAO ĐỘNG

## Lời giới thiệu

(cho bản tiếng Việt)

**B**ất động sản hiện nay đang là là một lĩnh vực đầu tư rất được quan tâm ở Việt Nam. Nhiều cá nhân đã và đang coi việc đầu tư bất động sản là cách làm giàu cho mình.

Đáp ứng nhu cầu tìm hiểu của các nhà đầu tư muốn học hỏi kinh nghiệm kinh doanh và đầu tư bất động sản, Alpha Books lựa chọn mua bản quyền dịch và xuất bản các cuốn sách về đầu tư bất động sản của Donald Trump Tổng thống thứ 45 của Mỹ, nhà đầu tư bất động sản nổi tiếng nhất và thành công nhất thế giới. Thông qua bộ sách này, chúng tôi mong muốn đem đến cho độc giả và những người thành đạt những ý tưởng và phương pháp kinh doanh bất động sản hay nhất, được những chuyên gia khác về bất động sản ở Mỹ đúc kết từ kinh nghiệm và sự hiểu biết của họ trong ngành kinh doanh lợi nhuận cao và chắc chắn này.

Qua bộ sách này, và đặc biệt cuốn là *Bất động sản căn bản* mà bạn đọc cầm trên tay, có thể bạn sẽ ngạc nhiên khi thấy người Mỹ rất giỏi ở chỗ họ đưa

tất cả các ý tưởng và kinh nghiệm của họ lên hàng học thuật, và từ học thuật họ rút ra các nguyên lý và bí quyết để truyền lại cho những người kế tục họ. Những ông vua các ngành kinh tế sinh lời nhiều nhất ở Mỹ trong nhiều thập niên đã liên tục truyền bá công khai các bí quyết thành công của mình nhằm giúp những thế hệ kế tục tạo ra nhiều tài sản và sự phồn vinh hơn nữa đất nước phát triển mạnh nhất trên toàn cầu này.

Trong cuốn sách *Bất động sản 101*, tác giả đã vẽ nên bức tranh toàn cảnh lịch sử phát triển và kinh doanh bất động sản ở Mỹ từ giữa thế kỷ XX. Tuy rằng hoàn cảnh lịch sử và kinh tế ở mỗi nước không giống nhau và bạn đọc có thể nhận xét rằng những điều ông viết khó lòng áp dụng ở thực tế Việt Nam, nhưng cái hay là ở chỗ ông cung cấp cho độc giả những hiểu biết cơ bản nhất về chuyên ngành này: phương pháp đầu tư phát triển đối với những nhà đầu tư phát triển bất động sản lớn, phương pháp đầu tư bảo toàn vốn và sinh lời đối với những nhà đầu tư nhỏ lẻ, và phương pháp lựa chọn mua nhà đối với người mua nhà để ở. Và điều quan trọng nhất ông truyền đạt là phương pháp tư duy trong kinh doanh, có thể áp dụng đối với mọi lĩnh vực và đối với tất cả những người đang hoạt động kinh doanh chuyên nghiệp mà bất động sản chỉ là phương tiện chuyển tải những phương pháp tư duy này. Ngoài ra, bạn đọc sẽ thấy thú vị với những câu chuyện minh họa về sự cạnh tranh công bằng và

trung thực trong kinh doanh mà một thị trường khởi phát như Việt Nam còn thiếu, và bạn sẽ có thể rất kinh ngạc khi khám phá ra những ý tưởng xuất sắc nhưng lại rất đơn giản của các nhà kinh doanh lỗi lạc này.

Những đất nước có nền kinh tế phát triển rất coi trọng doanh nhân. Bạn đọc sẽ thấy lại tinh thần câu ngạn ngữ “phi thương bất phú” của chúng ta ở cuốn sách này qua quan điểm của tác giả: “... quan điểm của chúng tôi đồng nhất với tinh thần của một đoạn trong diễn văn mà cố Tổng thống Ronald Reagan đã phát biểu năm 1985 ở trường Đại học St. John: *“Chúng ta đã sống qua thời kỳ đại công nghiệp và thời đại của các tập đoàn khổng lồ, nhưng tôi tin rằng bây giờ là thời đại của doanh nhân... Đó là nơi khởi nguồn cho sự thịnh vượng của nước Mỹ hiện tại và cũng là nơi khởi nguồn cho sự thịnh vượng của nước Mỹ trong tương lai.”*

Thiết nghĩ độc giả chính là người hiểu biết cuốn sách và rút ra nhiều lợi ích từ nó nhất. Nếu bạn đọc tìm thấy ở cuốn sách một người thầy, một động lực để phát triển khả năng kinh doanh của bạn trong mọi lĩnh vực và đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản thì đó là thành công lớn của tác giả và của chúng tôi. Alpha Books xin nhường lại cho độc giả quyền đọc và phẩm bình tác phẩm này.

# MỤC LỤC

---

LỜI GIỚI THIỆU..... /5

LỜI CẢM ƠN..... /13

LỜI TỰA CHO BỘ SÁCH  
CỦA TRƯỜNG ĐẠI HỌC TRUMP..... /15

## 1

---

HỌC CÁCH KINH DOANH  
BẤT ĐỘNG SẢN CÙNG DONALD TRUMP..... /17

## 2

---

BẠN VẪN CÓ THỂ LÀM GIÀU ĐƯỢC TRONG  
NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN ..... /26

## 3

---

LÀM THẾ NÀO ĐỂ  
TRỞ THÀNH NHÀ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN?..... /43

4

---

ĐƯA RA NHỮNG  
QUYẾT ĐỊNH QUAN TRỌNG..... /76

5

---

MÀI SẮC TƯ DUY  
KINH DOANH CỦA BẠN..... /116

6

---

VÙNG NÀY PHÁT TRIỂN TỚI ĐÂU?  
VÀ KHI NÀO NÓ SẼ PHÁT TRIỂN?..... /145

7

---

TẠO RA CÁC  
PHÂN KHÚC THỊ TRƯỜNG..... /178

8

---

KIỂM LỜI THEO LUẬT VÀ ĐÚNG LUẬT ..... /208

9

---

CUNG CẤP CHO KHÁCH HÀNG  
NHỮNG GÌ HỌ MUỐN ..... /237

10

---

THÊM NHIỀU Ý TƯỞNG HƠN ĐỂ TẠO RA BẤT ĐỘNG SẢN  
CÓ GIÁ NHẤT (MVP)..... /262

11

---

TIẾP THỊ BẤT ĐỘNG SẢN CỦA BẠN  
VỚI GIÁ CAO NHẤT..... /300

12

---

TÁM BƯỚC QUẢN LÝ THÀNH CÔNG..... /329

13

---

TRẢ GIÁ ÍT HƠN SO VỚI  
GIÁ TRỊ THỰC CỦA BẤT ĐỘNG SẢN..... /348

14

---

ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN NHƯ THẾ NÀO?..... /403

KẾT LUẬN..... /457